

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 235/2026/DS-PT
Ngày 27 tháng 3 năm 2026
V/v: Tranh chấp thừa kế nhà đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công T - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp thừa kế nhà đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số B đường H, Phường A, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Hương T1, sinh năm 1997; bà Nguyễn Sỹ Thảo M, sinh năm 1998; bà Nguyễn Vũ Ngọc N, sinh năm 1999; bà Mai Hoàng N1, sinh năm 2000; cùng địa chỉ liên hệ: Số B H,

Phường A, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh; bà T1 và bà M vắng mặt, bà N và bà N1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T2 và ông Đinh Ngọc A, là Luật sư của Công ty L và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; ông T2 có đơn xin vắng mặt, ông A có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1939; địa chỉ cư trú: F T, Khu phố A, phường B, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn D1, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số A N, Phường A, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Ông Trương Văn T3 và ông Nguyễn Hoàng T4, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; cùng vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số C Đường số A, phường B, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn D1, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số A N, Phường A, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Mỹ D là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- *Theo nguyên đơn là bà Trần Thị Mỹ D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Cụ Trần Văn H1 và cụ Phạm Thị Đ có 03 người con chung gồm: Ông Trần Văn H, ông Trần Văn K, bà Trần Thị N2. Bà Trần Thị Mỹ D là con ruột của ông Trần Văn H. Ngày 20/12/1992, cụ H1 và cụ Đ lập di chúc có nội dung: Miếng ruộng phía trên: Ngang 24m x 65 = 156m² giao cho ông Trần Văn H; miếng ruộng ở giữa: Ngang 21m x 65 = 156m² giao cho ông Trần Văn K; miếng ruộng ở dưới: ngang 19m x 65 = 135m² giao cho bà Trần Thị N2. Về nhà lớn sau khi cha mẹ chết hết giao cho vợ chồng ông Trần Văn K ở lo ma chay, cúng kiếng...; nhà nhỏ gần bên giao cho Trần Văn H và cháu Trần Thị Mỹ D...”. Căn nhà nhỏ được đề cập trong di chúc là căn nhà tọa lạc tại thửa 503, tờ bản đồ số 64, địa chỉ số: E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ Trần Văn H1 chết ngày 08/8/2001. Cụ Phạm Thị Đ chết ngày 08/5/2012. Nhà đất tại địa chỉ số: E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình ông Trần Văn H quản lý, sử dụng và sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Mỹ C ngày 15/01/2013 (bà C là con của ông H). Căn cứ vào Bản di chúc ngày 20/12/1992, bà D khởi kiện yêu cầu ông H chia 50% giá trị nhà đất nêu trên theo định giá là 7.516.242.480 đồng; đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Trần Văn H ngày 17/12/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Trần Thị Mỹ C ngày 15/01/2013.

- Theo bị đơn là ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Trần Văn H thừa nhận Di chúc do cụ H1 và cụ Đ lập ngày 20/12/1992 là có thật, nhưng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, thời điểm mở thừa kế và di chúc có hiệu lực là thời điểm người có tài sản chết. Điều này có nghĩa là Di chúc có hiệu lực một phần tại thời điểm cụ H1 chết (năm 2001) và có hiệu lực toàn bộ kể từ thời điểm cụ Đ chết (năm 2012). Tuy nhiên, ngày 17/12/1998 nhà đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông H nên không còn là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ nữa. Việc bà D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với nhà đất trên là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ C do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Trần Văn H và cho rằng nhà đất trên đã được ông H tặng cho hợp pháp nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ D đối với ông Trần Văn H về yêu cầu chia thừa kế theo Bản di chúc ngày 20/12/1992 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã cấp cho ông H; bà C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, bà Trần Thị Mỹ D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn H trả lại một phần hai giá trị nhà đất tranh chấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D do bà Nguyễn Vũ Ngọc N và bà Mai Hoàng N1 đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của bà D; đồng ý tính công sức bảo quản, giữ gìn di sản thừa kế cho ông H tương đương với 30% giá trị nhà đất.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ D trình bày:

Các đương sự trong vụ án gồm ông H, bà C và những người làm chứng là ông Trần Văn K, Trần Thị N2 đều thừa nhận căn “nhà nhỏ” được nêu trong Bản di chúc ngày 20/12/1992 là căn nhà gắn liền với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 64, tại địa chỉ: E T, ấp T, xã T, huyện H. Vì vậy, đây là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ để lại.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N169665 ngày 17/12/1998 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp theo Công văn số 10929/CNHM ngày 27/9/2024 thì không có bất cứ tài liệu nào chứng minh cụ H1 và cụ Đ đã tặng cho ông H nhà đất này, đồng thời ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cụ H1, cụ Đ tặng cho nhà đất; hơn nữa, theo pháp luật tại thời điểm này thì cá nhân, hộ gia đình không được tặng cho nhà đất. Do đó, nhà đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu của cụ H1 và cụ Đ.

Bản di chúc do cụ H1 và cụ Đ lập ngày 20/12/1992 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp pháp. Cho tới khi cụ H1 và cụ Đ chết thì không có thêm bất cứ bản di chúc nào khác nên Bản di chúc trên cần xác định là ý chí duy nhất của hai cụ để lại di sản thừa kế cho ông H và bà D. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì đã xuất hiện Bản di chúc ngày 20/12/1992, nhưng ông H vẫn làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thể hiện sự thiếu trung thực trong việc kê khai di sản thừa kế, và đồng thời trên thực tế việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cũng không được thông báo, niêm yết công khai. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng cụ H1 và cụ Đ đã thay đổi ý chí so với Bản di chúc ngày 20/12/1992 bằng việc chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông H là không có căn cứ pháp luật. Do đó, Bản di chúc ngày 20/12/1992 vẫn tiếp tục có giá trị và bà D là người được hưởng thừa kế hợp pháp đối với một phần hai nhà đất nêu trên. Bên cạnh đó, cụ H1 chết ngày 08/8/2001, cụ Đ chết ngày 08/5/2012 nên Bản di chúc ngày 20/12/1992 có hiệu lực toàn bộ vào ngày 08/5/2012, tức là thời điểm mở thừa kế, theo Điều 668 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định tính hiệu lực của Bản di chúc ngày 20/12/1992 là không đúng. Mặc dù vậy nhưng ông H cũng có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đồng ý tính công sức cho ông H bằng 30% giá trị nhà đất theo định giá.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông H phải thanh toán lại một phần hai giá trị nhà đất cho bà D sau khi trừ công sức bảo quản, giữ gìn đất của ông H.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn H, người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Lê Văn D1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần Văn H thừa nhận Di chúc lập ngày 20/12/1992 là của cụ H1 và cụ Đ để lại; thống nhất xác định căn nhà nhỏ đề cập trong Di chúc là nhà đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay do bà C đang quản lý, sử dụng. Cụ Trần Văn H1 chết ngày 08/8/2001; cụ Phạm Thị Đ chết ngày 08/5/2012. Mặc dù di chúc được lập ngày 20/12/1992 là có thật nhưng trên thực tế nhà đất đã được chuyển quyền sở hữu cho ông H vào ngày 17/12/1998. Vì vậy, tại thời điểm cụ Đ chết thì nhà đất trên không còn là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ nữa, nên việc bà D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà D là hoàn toàn phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D và người đại diện theo ủy quyền của bà D không xuất trình được chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn H, người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Lê Văn D1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D do bà Nguyễn Vũ Ngọc N và bà Mai Hoàng N1 đại diện tại phiên tòa như sau:

[3.1] Các đương sự trong vụ án thống nhất thừa nhận: Cụ Trần Văn H1 (chết ngày 08/8/2001) và cụ Phạm Thị Đ (chết ngày 08/5/2012) có 03 người con chung gồm các ông bà Trần Văn H, Trần Văn K, Trần Thị N2. Bà Trần Thị Mỹ D và bà Trần Thị Mỹ C là con ruột của ông Trần Văn H. Sinh thời, cụ H1 và cụ Đ có tạo lập được khối tài sản chung, trong đó có căn nhà gắn liền

với đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/12/1992, cụ H1 và cụ Đ lập di chúc có nội dung: “*Miếng ruộng phía trên: Ngang 24m x 65 = 156m² giao cho Trần Văn H; miếng ruộng ở giữa: Ngang 21m x 65 = 156m² giao cho Trần Văn K; miếng ruộng ở dưới: Ngang 19m x 65 = 135m² giao cho Trần Thị N2. Về nhà lớn sau khi cha mẹ chết hết giao cho vợ chồng Trần Văn K ở lo ma chay, cúng kiếng...; nhà nhỏ gần bên giao cho Trần Văn H và cháu Trần Thị Mỹ D...*”. Căn nhà nhỏ được đề cập trong Bản di chúc nêu trên là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay đang tranh chấp.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định Bản di chúc ngày 20/12/1992 là có thật và đối tượng tranh chấp trong vụ án là nhà đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do vợ chồng cụ H1, cụ Đ để lại.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà C trình bày: Nhà đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông H được cha mẹ là cụ H1 và cụ Đ tặng cho; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ông H tặng cho lại người con gái là bà Trần Thị Mỹ C và bà C đã được cập nhật biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N169665 ngày 17/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H thì không thể hiện ông H được cụ H1 và cụ Đ cho đất; bên cạnh đó, ông H cũng không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh mình có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất trên. Do đó, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng trình tự, thủ tục luật định. Trường hợp này cần xác định nhà đất trên là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ để lại chưa được phân chia; việc ông H hay bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà không đương nhiên làm mất đi quyền thừa kế của bà D được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 609, 610 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, tại Biên bản hòa giải và Biên bản hòa giải thành cùng ngày 26/4/2024, ông H đồng ý chia cho bà D phần di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ theo Bản di chúc ngày 20/12/1992 với số tiền 1.500.000.000 đồng. Điều này cho thấy ông H có thiện chí thực hiện ý nguyện của cụ H1 và cụ Đ phân chia di sản theo di chúc trên. Mặc dù biên bản hòa giải chưa được công nhận theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án vì lý do một bên đương sự thay đổi ý kiến, nhưng từ sự kiện pháp lý này cũng đã gián tiếp phản ánh ý chí của ông H trong việc xác định nhà đất trên là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ phân chia cho ông H và bà D theo Bản di chúc ngày 20/12/1992.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà D thống nhất đề nghị xem xét tính toán thù lao quản lý di sản thừa kế cho ông H

bằng 30% giá trị di sản thừa kế theo Chứng thư thẩm định giá số 309/2024/33-84/09-24/INC-SG ngày 25/9/2024 của Công ty Cổ phần Đ1 khi phân chia di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ theo Bản di chúc ngày 20/12/1992. Hội đồng xét xử nhận thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho ông H nên chấp nhận.

[3.5] Như vậy, với những nhận định và đánh giá trên cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tại địa chỉ E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh không còn là di sản thừa kế của cụ H1 và cụ Đ kể từ thời điểm ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1998, từ đó xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là không phản ánh đúng bản chất của quan hệ tranh chấp trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà D và sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[4] Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2013 của bà Trần Thị Mỹ C thì đất có nguồn gốc do cha là ông H tặng cho, nhưng theo phân tích ở tiểu mục [3.2] thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H chưa đảm bảo trình tự, thủ tục luật định; do đó, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với bà C cũng là không hợp pháp. Trường hợp này lẽ ra phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên bà C, tuy nhiên do bà C đã sử dụng đất xây nhà ở ổn định, được thụ hưởng quyền lợi từ việc chuyển dịch quyền tài sản từ ông H, nên cần buộc ông H và bà C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà D là hợp tình, hợp lý, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên đương sự trong vụ án.

[5] Theo Chứng thư thẩm định giá số 309/2024/33_84/09-24/INC-SG ngày 25/9/2024 của Công ty Cổ phần Đ1, quyền sử dụng đất tranh chấp có giá trị 7.516.242.480 đồng. Thù lao quản lý di sản thừa kế cho ông H bằng 30% giá trị đất là 2.254.872.744 đồng. Như vậy, di sản thừa kế có giá trị 7.516.242.480 đồng - 2.254.872.744 đồng = 5.261.369.736 đồng : 2 = 2.630.684.868 đồng, nên buộc ông H phải hoàn trả cho bà D số tiền 2.630.684.868 đồng là phù hợp.

[6] Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận; đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Mỹ D phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[7] Về án phí: Bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần Văn H đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận

nên bà Trần Thị Mỹ D không phải chịu.

[8] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D do bà Dương Thị Hương T1, bà Nguyễn Sỹ Thảo M, bà Nguyễn Vũ Ngọc N, bà Mai Hoàng N1 đại diện; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Các điều 609, 610, 611, 614, 618, 624, 627, 643 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của bà Trần Thị Mỹ D đối với ông Trần Văn H:

1.1. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 503 Tờ bản đồ số 64, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Mỹ C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 927417, số vào Sổ cấp GCN: CH 00057 ngày 15/01/2013, là di sản thừa kế của cụ Trần Văn H1 và cụ Phạm Thị Đ.

1.2. Xác định Bản di chúc ngày 20/12/1992 về việc phân chia nhà đất thuộc thửa đất số 503, Tờ bản đồ số 64, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: E T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Mỹ C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 927417, số vào Sổ cấp GCN: CH 00057 ngày 15/01/2013, là hợp pháp.

1.3. Buộc ông Trần Văn H và bà Trần Thị Mỹ C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền 2.630.684.868 (hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn tám trăm sáu mươi tám) đồng. Việc giao nhận số tiền này được thực hiện theo quy định pháp luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ D đối với ông Trần Văn H về:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N169665, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1816/99 QSDĐ/TTT do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn H ngày 17/12/1998;

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 927417, số vào Sổ cấp GCN: CH 00057 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Mỹ C ngày 15/01/2013;

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H tự nguyện chịu và đã thực hiện xong nghĩa vụ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần Văn H được miễn. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền 28.500.000 đồng và 300.000 đồng đã tạm ứng lần lượt theo các Biên lai thu số AA/2021/0039535 ngày 31/5/2022 và Biên lai thu số AA/2022/0016495 ngày 13/6/2023 cùng của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D không phải chịu.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thị hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Mạnh Cường